



**ÉTAT CERTIFIÉ D'INSCRIPTION  
DE DROIT  
AU REGISTRE FONCIER DU QUÉBEC**

*Je certifie que la réquisition présentée le 2018-05-29 à 10:50 a été inscrite au Livre foncier de la circonscription foncière de Laval sous le numéro 23 863 682.*

Le fichier de signature électronique ECACL23\_863\_682.sig, qui accompagne ce document, émis par **M<sup>e</sup> Stéphanie Cashman-Pelletier, L'Officier de la publicité foncière du Québec**, atteste que la transmission du document est sans altération et que celui-ci provient du Registre foncier.

**Identification de la réquisition**

Mode de présentation :	Avis
Forme :	Sous seing privé
Nature générale :	Avis de contamination : Article 31.58 LQE
Nom des parties :	Requérant 2533-4517 QUÉBEC INC.

## AVIS DE CONTAMINATION

(Article 31.58 de la *Loi sur la qualité de l'environnement*, L.R.Q. c. Q-2)

### CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE LAVAL

Montréal, ce dix-neuf avril  
L'AN DEUX MILLE DIX-HUIT

(2018- 04 - 19 )

COMPARAÎT :

**2533-4517 QUÉBEC INC.**, société par actions constituée le 20 mars 1995, sous le régime de la partie IA de la *Loi sur les compagnies* (L.R.Q., c. C-38), maintenant régie par la *Loi sur les sociétés par actions* (L.R.Q., c. S-31.1) sous l'autorité de son article 716, immatriculée au registre des entreprises (Québec), sous le numéro 1143876457, ayant son siège au 3838, boulevard Leman, en la ville de Laval, Québec H7E 1A1, représentée par Antonio GELOSO, son mandataire dûment autorisé en vertu d'une résolution de son conseil d'administration adoptée le    laquelle est toujours en vigueur;

(ci-après le « Comparant »)

LEQUEL DONNE LE PRÉSENT AVIS et demande à l'officier du bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Laval d'inscrire sur le registre le présent avis de contamination concernant le terrain désigné ci-après, soit l'exposé de la nature des contaminants présents dans le terrain au-delà des valeurs limites de l'annexe 1 du *Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains* (R.R.Q., c. Q-2, r.37), tel qu'il apparaît dans le résumé de l'étude de caractérisation présenté ci-dessous et attesté par un expert visé par l'article 31.65 de la *Loi sur la qualité de l'environnement*, L.R.Q. c. Q-2.

#### 1. DÉSIGNATION DU TERRAIN

Un terrain ou emplacement connu et désigné comme étant :

1.1 Le lot QUATRE MILLIONS TROIS CENT QUATRE MILLE QUARANTE-TROIS (4 304 043) du CADASTRE DU QUÉBEC, de la circonscription foncière de Laval; et

1.2 portant l'adresse civique 3838, boulevard Leman,  
dans la ville de Laval (Québec) H7E 1A1.

MDDELCC

(ci-après « l'Immeuble »)

19 JUIL. 2018

BUREAU DE LAVAL

2. **IDENTIFICATION DU PROPRIÉTAIRE ET PERSONNE VISÉE PAR L'AVIS**

2533-4517 QUÉBEC INC. est propriétaire de l'Immeuble en vertu d'un titre de propriété publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Laval sous le numéro 18 607 265 et l'adresse de son siège social est le 3838, boulevard Leman, Laval, Québec, H7E 1A1.

3. **DÉSIGNATION DE LA MUNICIPALITÉ ET DE L'UTILISATION AUTORISÉE**

Le terrain est situé dans la municipalité de Laval et l'utilisation industrielle est autorisée sur ce terrain en vertu de la réglementation de zonage de cette municipalité.

4. **RÉSUMÉ DE L'ÉTUDE DE CARACTÉRISATION**

Le résumé ci-joint de l'étude de caractérisation RÉSUMÉ DES ÉTUDES ENVIRONNEMENTALES, Référence numéro WSP: 171-13741-00, signée le 8 mars 2018, contresigné par le Comparant le 21 mars 2018, fait partie intégrante du présent avis et contient :

- 4.1 un énoncé de la nature des contaminants présents dans le terrain et dont la concentration excède les valeurs limites de l'annexe 1 du *Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains* ;
- 4.2 un énoncé des catégories d'usages permis sur le terrain, le cas échéant, en fonction des valeurs limites réglementaires applicables ;
- 4.3 un bref historique des activités qui ont eu lieu sur l'Immeuble ;
- 4.4 la superficie du terrain occupée par les sols contaminés ainsi que la localisation et les volumes de ces sols en surface et en profondeur ;
- 4.5 un énoncé de la nature et de l'importance des contaminants présents dans l'eau souterraine, s'il en est ;
- 4.6 une indication de la présence d'une installation de captage d'eau destinée à la consommation humaine à moins d'un kilomètre ainsi que la proximité d'un cours ou un plan d'eau de surface, le cas échéant.

Ce résumé est attesté par Ginette Paquin, en date du 8 mars 2018, dont copie conforme du formulaire d'attestation est annexée.

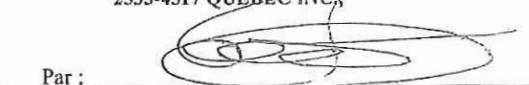
5. MODALITÉ PARTICULIÈRE À L'AVIS DE CONTAMINATION

Le présent avis demeure en vigueur tant et aussi longtemps qu'un avis de décontamination n'a pas été inscrit sur le registre contre l'Immeuble, ou partie de celui-ci.

**EN FOI DE QUOI, LE COMPARANT A SIGNÉ**

Signature du Comparant :

2533-4517 QUÉBEC INC

Par :   
Antonio GELOSO

**ATTESTATION**

Je, soussignée, Michel Pringle, atteste que :

1. J'ai vérifié l'identité, la qualité et la capacité du Comparant;
2. Le document traduit la volonté exprimée par le Comparant;
3. Le document est valide quant à sa forme;

Attesté à Laval, province de Québec, ce 19<sup>e</sup> jour d'avril 2018

Nom : Michel Pringle CPA CA  
Qualité : Commissaire à l'asservissement  
Adresse : 1659, 15<sup>e</sup> avenue, Lachine

Je soussignée Me Josianne GELFUSA,  
notaire atteste que :

1. J'ai vérifie l'identite, la qualite et la capacite du Comparant
2. Le document traduit la volonte exprimee par le comparant
3. Le document est valide quant a sa forme.

Attesté à Laval, province de Quebec, ce 19 avril 2018

Me Josianne GELFUSA, notaire

Me JOSIANNE GELFUSA, notaire  
5777, rue Sherbrooke est, bureau 201  
Montréal (Québec) H1N 3R5  
Tél.: 514 257-1106  
Fax: 514 257-0699



## RÉSUMÉ DES ÉTUDES ENVIRONNEMENTALES

Lot 4 304 043 du cadastre du Québec  
3838, boulevard Leman, secteur Saint-Vincent de Paul à Laval (Québec)

Dans le cadre d'une demande de certificat d'autorisation pour la mise en place de nouvelles conduites pluviales et d'un système de traitement des eaux usées de procédé sur des parties du lot 4 304 043 du cadastre du Québec, les évaluations environnementales (ÉES) suivantes ont été réalisées :

- WSP 2016. *Évaluation environnementale de site Phase I | 3838, boulevard Leman, Laval (Québec), Lot 4 304 043.* Rapport produit pour 2533-4517 Québec inc. No. Projet : 161-03081-00-100. 34 pages et tableaux, figures et annexes.
- WSP 2016. *Évaluation environnementale de site Phase II | 3838, boulevard Leman, Laval (Québec), Lot 4 304 043.* Rapport produit pour 2533-4517 Québec inc. No. Projet : 161-03081-00. 15 p. et tableaux, figures et annexes.
- WSP.2018. *Mise à jour d'une Évaluation Environnementale de site Phase I, 3838, boulevard Leman, Laval (Québec).* Rapport produit pour Broue Alliance inc. 29 pages et figures, et annexes.

Le site à l'étude (« Site ») présente une forme irrégulière d'une superficie d'environ 66 823,9 m<sup>2</sup>. Les coordonnées approximatives de son point central sont : 45° 36' 35" de latitude nord et 73° 40' 30" de longitude ouest. L'accès au Site se fait via le boulevard Leman. Il est localisé en zone industrielle (zone IB). Cette zone regroupe des usages industriels représentant peu d'inconvénients pour le voisinage ainsi que des activités commerciales. Le propriétaire actuel est 2533-4517 Québec Inc. (Groupe Geloso) qui y opère une usine de boissons alcoolisées et non alcoolisées à base de malt et de vin. Les activités qui s'y déroulent sont la fabrication, l'embouteillage et l'entreposage.

Selon les recherches sur l'historique, le Site correspondait à un terrain vacant et boisé au début du siècle dernier. Il s'est développé en terrain industriel dans les années 1960 et les anciens propriétaires correspondaient à des particuliers, des compagnies financières et immobilières ou des fabricants de vin. Le bâtiment d'origine aurait été construit en 1974-1976. Des extensions ont été aménagées entre 1979 et 2006 et une extension vers le sud-est a été faite vers 2014. Le bâtiment était d'abord chauffé via un système à l'huile et le réservoir d'huile était localisé au nord de ce dernier. Ledit réservoir aurait été démantelé en 1979-1980, pendant la conversion du système de chauffage au gaz naturel.

Les terrains adjacents étaient à vocation agricole et/ou boisée jusqu'au début du siècle dernier. Ils se sont développés en zone industrielle dans les années 1960.

Le réseau hydrographique du secteur du Site consiste en un ruisseau situé le long de la limite nord/nord-ouest du Site, le ruisseau Lapinière. Selon la topographie du site, l'écoulement des eaux de surface se ferait vers le nord en direction de ce ruisseau ainsi que vers le réseau d'égout pluvial situé au niveau du boulevard Leman. Quant à l'écoulement des eaux souterraines du secteur, il devrait se faire vers le sud-est en direction de la rivière des Prairies située à environ 2,2 kilomètres du Site.

Sur la base de l'ÉES Phase I de 2016, quelques enjeux environnementaux significatifs pouvant causer une contamination des sols ou de l'eau souterraine ont été identifiés. Il s'agissait de :

- la présence dans le passé d'un réservoir de produits pétroliers au nord du bâtiment. Bien que cet enjeu ait été traité au cours de l'ÉES – Phase II de Solroc<sup>1</sup> en 2011, la caractérisation environnementale des sols réalisée était incomplète;

<sup>1</sup> Le Groupe Solroc. 2011. *Phase II – Environmental Site Assessment. 3838, Leman Boulevard in Laval, Québec.* Rapport réalisé pour M. Vincent Santillo de 2533-4517 Québec inc. Réf. : TA221-110148E2. Janvier 2011. 8 pages et annexes.

MDDELCC

19 JUIL. 2018

BUREAU DE LAVAL



- la présence, au droit de l'extension au sud-est, de sols contaminés à des concentrations comprises dans la plage B-C pour les HAP et dans la plage C-D pour les métaux (plomb) entre 0,00 et 0,61 mètre de profondeur dans le forage F-5<sup>2</sup>. Aucune étude de caractérisation complémentaire n'aurait été réalisée pour vérifier la qualité des sols laissés en place lors de la construction de l'extension;
- la présence d'activités à risque de contamination sur les terrains voisins à l'est, telles que garages de réparation et d'entretien mécanique de camions et d'entretien et de peinture de carrosserie et d'entretien d'intérieur de véhicules automobiles.

Ainsi, compte tenu de ces informations, des travaux de caractérisation environnementale des sols Phase II ont été recommandés par WSP. Ces travaux de caractérisation environnementale exécutés en 2016 ont consisté en la réalisation de cinq (5) tranchées exploratoires avec l'analyse de dix (10) échantillons de sols (incluant un (1) duplicata) pour les composés organiques volatils (COV), les hydrocarbures pétroliers (HP C<sub>10</sub>-C<sub>50</sub>), les hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP) et les métaux (13 éléments).

Les tranchées ont été implantées de façon à obtenir une couverture de la zone à l'étude représentative et de cibler les zones présentant des enjeux environnementaux suivant les résultats de l'ÉES Phase I et des observations faites sur le terrain :

- TR-1 et TR-2 : vérifier la qualité des sols dans le secteur où des sols de concentrations C-D en plomb ont été découverts en 2013 par la firme Solroc;
- TR-3 et TR-5 : vérifier la qualité des sols le long de la conduite projetée à l'est du bâtiment, là où l'information sur la qualité des sols était manquante;
- TR-4 : vérifier la qualité des sols près de deux (2) réservoirs souterrains possibles à l'est du bâtiment.

Les résultats analytiques ont montré des concentrations inférieures aux critères B, sauf pour l'échantillon (TR-4 (0,10-0,45) qui a présenté une contamination en métaux (manganèse seulement) de la plage B-C.

À la lumière des résultats analytiques obtenus dans le cadre des travaux et des observations effectuées, la qualité des sols respectait les critères applicables au Site, soit les critères C, et l'étendue de la contamination de niveau B-C n'a donc pas été évaluée.

Au cours des études environnementales précitées, aucune expertise n'a été réalisée sur la qualité de l'eau souterraine.

Ginette Paquin, chimiste, M.Sc.A., Env.

Expert #257

Date : 8 mars 2018

Date : 21-3-18

Comparant  
2533-4517 QUEBEC INC., par:

Date : 19-04-18

<sup>2</sup> Le Groupe Solroc, 2013. Caractérisation environnementale de site, 3838, boulevard Leman, Saint-Vincent de Paul à Laval, Québec. Rapport réalisé pour M. Vincent Santillo de 2533-4517 Québec inc. Réf. : TA221-1310104C. Novembre 2013. 8 pages et annexes.



## FORMULAIRE D'ATTESTATION 2

### RÉSUMÉ DE L'ÉTUDE DE CARACTÉRISATION

1. LOCALISATION DU TERRAIN	
Adresse : 3838, boulevard Leman, Laval (Québec)	
Numéros de lots : 4 304 043	Coordonnées : DEG.DEC.NAD83 Latitude : 45.609722 (45° 36' 35" N) Longitude : - 73.6750 (73° 40' 30" O)
Nom du cadastre : Québec	
2. IDENTIFICATION DU PROPRIÉTAIRE <input checked="" type="checkbox"/> OU DU LOCATAIRE <input type="checkbox"/>	
Nom : Antoine Geloso	
Nom de l'entreprise : 2533-4517 Québec inc.	
Adresse : 3838 boul. Leman, Laval	Code postal : H7E 1A1
N° de téléphone : 450-661-0281	Adresse courriel : <a href="mailto:Geloso.Antoine@GroupeOmni.com">Geloso.Antoine@GroupeOmni.com</a>
3. IDENTIFICATION DE L'ÉTUDE FAISANT L'OBJET DU RÉSUMÉ ATTESTÉ	
Titre : Résumé des études environnementales, Lot 4 304 043 du cadastre du Québec 3838, boulevard Leman, secteur Saint-Vincent-de-Paul à Laval (Québec)	
Firme : WSP CANADA INC.	
Auteur des études : ÉES Phase I 2016 et 2017 : M.-C. Guilhou et G. Paquin ÉES Phase II 2016 : C. Potvin-Doucet et A. Gauthier	Date : ÉES Phases I et II 2016 : Mars et avril 2016 ÉES Phase I 2017 : 5 février 2018
Auteur du résumé : Ginette Paquin	Date : 8 mars 2018

Après vérification, j'atteste que le résumé représente bien le contenu de l'étude de caractérisation et est conforme aux exigences de l'annexe VII du *Guide de caractérisation des terrains* du ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques.

GINETTE PAQUIN

Nom de l'expert (en lettres moulées)

Signature de l'expert

257

Numéro d'identification  
de l'expert

8 mars 2018

Date

p. j. Résumé de l'étude de caractérisation.